



Hendrik-Ido-Ambacht

**Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom**

**Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht**

**Status: Definitief**

**Auteurs :** G.J. Overes en M.J.J. Soeterbroek

**Datum :** oktober 2018

Onderdeel A Toelichting bij het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.....	3
Hoofdstuk 1 Status van het exploitatieplan .....	4
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden .....	8
Hoofdstuk 3 Percelen en grondeigendommen binnen exploitatieplangrenzen.....	9
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden .....	10
Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet .....	10
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B.....	19
Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting .....	20
Deel B Het exploitatieplan .....	21
1 Begrenzing van het exploitatiegebied .....	21
2 Regels (gereserveerd) .....	21
3 Exploitatieopzet .....	21
4 Het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels .....	26

## **Onderdeel A Toelichting bij het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom**

# Hoofdstuk 1 Status van het exploitatieplan

## 1.1. Aanleiding exploitatieplan

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is voornemens om een bedrijventerrein te ontwikkelen op een locatie in het zuidwesten van de bebouwde kom. Dit nieuwe bedrijventerrein Ambachtsezoom zet vooral in op arbeidsintensieve bedrijvigheid zoals gemengde bedrijfsruimten, maar biedt, indien opportuun ook ruimte voor grootschaligere bedrijvigheid, zoals logistiek. Recent (2016) onderzoek van zowel de Stec groep als Buck Consultants heeft uitgewezen dat voor deze categorieën een grote, vooral lokale en regionale behoefte bestaat.

## 1.2. Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6) en een toelichting op de tussenuitspraak van de Raad van State (1.7).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren en te verwerven gronden in hoofdstuk 3.
- Een hoofdstuk voor toelichtingen op regels (vooralsnog gereserveerd voor hoofdstuk 4).
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6 en
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1)
- Regels (gereserveerd voor hoofdstuk 2)
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 3)
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4)

## 1.3. Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld.

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom". De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" NL.IMRO.0531bp22Ambachtz2016-3002. `

## 1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (door gronduitgifte en/of anterieure grondexploitatieovereenkomsten) en het niet noodzakelijk is eisen te stellen aan het plan. Bij eisen gaat het om eisen omtrent de fasering, de kwaliteit van het bouwrijp maken en openbare ruimte, de uitvoeringsregels over de aanleg etc.

Binnen het plangebied van Ambachtsezoom bevinden zich enkele eigenaren met wie de gemeente, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, nog geen exploitatie- en/of anterieure overeenkomst had gesloten. De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft daarom tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld onder de naam "Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom", waarmee het kostenverhaal en de eisen aan de inrichting van het plan zeker gesteld werden. De digitale versie van dit bestemmingsplan is bekend als "Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom" NL.IMRO.0531ep22Ambachtz2016-3002.

## 1.5. Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied komt deels overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied, zie bijlage 1. Op de volgende punten wijkt het exploitatieplan af:

Het exploitatieplangebied betreft het bedrijvenpark Ambachtsezoom dat in het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt voor zover dat ten westen van de rotonde De Hil/Ambachtsezoom is gesitueerd. Het exploitatieplangebied betreft niet het gedeelte ten zuiden van de rotonde De Hil/Ambachtsezoom waarvoor de aanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm) is opgenomen. Omdat deze locatie functioneel onderscheidend is van de rest van het bedrijvenpark zijn deze gronden buiten de exploitatieplangrenzen gehouden. Omdat het kostenverhaal voor deze locatie is verzekerd via gronduitgifte is geen tweede exploitatieplan noodzakelijk. De gronden die zuidoostelijk van de gronden met de aanduiding 'vm' zijn gesitueerd vallen evenmin binnen het exploitatieplangebied. Op deze laatstgenoemde gronden wordt, met de vaststelling van het bestemmingsplan, geen bouwplan mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Ook worden enkele randen rond het toekomstige bedrijvenpark conserverend bestemd. Een voorbeeld hiervan is de bestaande weg "Ambachtsezoom" die aan het bovenste gedeelte van het toekomstig bedrijvenpark grenst.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart in bijlage 2.

## 1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Het bestuursorgaan dat het eerste exploitatieplan vaststelt dient een exploitatieplan in principe elk jaar te herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

## 1.7. Tussenuitspraak Raad van State

Tegen het op 1 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan is beroep ingesteld. Op 11 juli 2018 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2018:2315). Als gevolg van deze uitspraak is de inbrengwaarde van de percelen aan De Baak 26, 28 en 30 opnieuw beoordeeld. In voorliggende paragraaf worden de wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan van 1 december 2016 toegelicht.

### *Waardering inbrengwaarden*

Ten behoeve van het Exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, dat door de gemeenteraad op 1 december 2016 is vastgesteld, heeft een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden plaatsgevonden (Bijlage 4a). Onder inbrengwaarde wordt de waarde van de gronden in het exploitatiegebied verstaan. Om de inbrengwaarde te kunnen bepalen dient naar het huidige bestemmingsplan en naar het nieuwe bestemmingsplan gekeken te worden. Eerst wordt op basis van het huidige bestemmingsplan de verkeerswaarde van het bestaande gebruik per perceel bepaald. Vervolgens wordt de complexwaarde van het nieuwe bestemmingsplan bepaald. De hoogste van beide waarderingen geldt als inbrengwaarde. Daarnaast zal openbaar gebied, dat in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe bestemming krijgt, tegen de waarde van openbaar gebied gewaardeerd worden.

Het grootste gedeelte van de gronden is in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd tegen de complexwaarde (€40,- per m<sup>2</sup>), dan wel tegen de waarde van openbaar gebied (€1,- per m<sup>2</sup>). Voor drie percelen is hier van afgeweken, te weten De Baak 26 (Kad. E8398), De Baak 28 (Kad. E9977, E9978 en E9979) en De Baak 30 (Kad. E8394). Over de waardering van deze percelen heeft De Afdeling uitspraken gedaan.

### *De Baak 26 en 30*

De percelen aan De Baak 26 en 30 zijn in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd op basis van de oorspronkelijke aankoop. De percelen zijn in 2003 (De Baak 30) en 2005 (De Baak 26) aangekocht op basis van een taxatie, waarna de opstallen gesloopt zijn. Om de verkeerswaarde per 2016 te kunnen bepalen zouden de opstallen gereconstrueerd moeten worden en zou ingeschat moeten worden hoe deze onroerende zaken er per peildatum zouden hebben uitgezien. Hieraan liggen diverse aannamen ten grondslag. Omdat de onroerende zaken op basis van een taxatie zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, waren de taxateurs van mening dat een dergelijke reconstructie niet benodigd was.

De getaxeerde waarde van De Baak 26 was in 2005 € 972.500,-. De aankoopsom was € 971.500,-. De getaxeerde waarde van De Baak 30 was in 2003 € 1.846.616,-. De aankoopsom was € 1.837.146,-.

In de uitspraak van 11 juli 2018 onder 49.5 geeft de Afdeling aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt waarom de raad niet heeft gekozen voor een waardering op basis van de complexwaarde dan wel de verkeerswaarde van het bestaande gebruik. In de uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018 waarin zij aangeeft dat bij vaststelling van de inbrengwaarde niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Als gevolg van de uitspraak is de verkeerswaarde van de percelen op de peildatum van het exploitatieplan bepaald (zie bijlage 4b). Hiervoor is niet naar de werkelijke staat van de gronden op de peildatum gekeken maar is bepaald wat de waarde van de percelen zou zijn als de opstallen nog niet gesloopt waren. Het resultaat hiervan wordt in onderstaande tabellen weergegeven. Omdat voor beide percelen geldt dat de waardering van de feitelijke gebruiksmogelijkheden bij het geldende bestemmingsplan hoger is dan de complexwaarde zijn deze waarderingen opgenomen in het voorliggende exploitatieplan.

#### Waardering De Baak 26

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 250.000
Waarde opstallen	€ 294.800
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 261.350
Sloopkosten	€ 23.147
<b>Inbrengwaarde De Baak 26</b>	<b>€ 829.297</b>

#### Waardering De Baak 30

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 696.600
Waarde opstallen	€ 421.600
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 393.400
Sloopkosten	€ 97.598
<b>Inbrengwaarde De Baak 30</b>	<b>€ 1.609.198</b>

#### De Baak 28

De percelen aan De Baak 28 zijn in het taxatierapport uit 2016 gewaardeerd op basis van de feitelijke gebruiksmogelijkheden bij het geldende bestemmingsplan (afgerond € 750.000,-) omdat deze waarde hoger was dan de waardering tegen de complexwaarde minus de sloopkosten (€ 778.200 - € 30.625 = € 747.575).

In de uitspraak van 11 juli 2018 onder 49.8 geeft de Afdeling aan dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom er voor de betreffende percelen niet is aangesloten bij de complexwaarde.

Naar aanleiding van de uitspraak is de waardering, waaronder de raming voor sloopkosten, opnieuw beoordeeld (zie bijlage 4b). De sloopkosten zijn nu geraamd op € 17.363,- waardoor de waardering tegen de complexwaarde minus de sloopkosten hoger is dan de waardering op basis van de feitelijke gebruiksmogelijkheden.

Het is gebruikelijk om de benodigde sloopkosten in mindering te brengen op de complexwaarde. Echter, omdat het waardeverschil tussen beide waarderingen dermate klein is en de sloopkosten slechts 2% van de complexwaarde bedragen, zijn de taxateurs ervan uitgegaan dat een redelijk handelend en denkend koper deze sloopkosten in dit specifieke geval niet in mindering brengt op de complexwaarde. De waardering die hieruit volgt wordt weergegeven in onderstaande tabel en is opgenomen in het voorliggende exploitatieplan.

#### Waardering De Baak 28

Omschrijving	Bedrag
Waarde grond	€ 778.200
Kosten vrijmaken/schadeloosstelling	€ 75.000
Sloopkosten	€ 17.363
<b>Inbrengwaarde De Baak 30</b>	<b>€ 870.563</b>

De waarde van de gronden, opstallen en de kosten voor vrijmaken/schadeloosstelling zijn in de tabellen van het exploitatieplan terug te vinden onder inbrengwaarde (tabel 4, 9, 12a, 13a, 14a en 15a). De sloopkosten zijn in tabel 9 terug te vinden onder de boekwaarde van de sloopkosten.

Als gevolg van de aanpassing van de waardering van de inbrengwaarde wijzigen de totale kosten (tabel 9, 10 en 11) en de exploitatiebijdrage per gewogen eenheid (tabel 11, 12, 12a, 13, 13a, 14, 14a, 15 en 15a).

## Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen toegelicht welke werken en werkzaamheden zullen plaatsvinden ten aanzien van het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied.

### 2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Aanleg tijdelijke bouwwegen.
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

### 2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten met een zichtbare hogere kwaliteit dan standaard.

### 2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruikrijp maken van het openbaar gebied):

#### *Bouwrijp maken*

- Aanleg vuilwaterriolering, infiltratieriolering, (bovengrondse) hemelwaterafvoer, bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen voorafgaand aan de oplevering van het eerste vastgoed.

#### *Gebruiksrijp maken*

- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen voorafgaand aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.



## Hoofdstuk 3 Percelen en grondeigendommen binnen exploitatieplangrenzen

Op de kaart "Exploitatiegrenzen en kadastrale aanduidingen" (bijlage 2) is te zien welke kadastrale percelen (gedeeltelijk) binnen de exploitatiegrenzen vallen. Het grondeigendom van deze percelen is verdeeld over verschillende eigenaren.

Op het moment van het ter inzage gaan van het exploitatieplan zijn de volgende eigenaren aanwezig in het exploitatiegebied:

Inbrengwaarde per eigendom			
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte (m2)
<b>Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</b>			
	D	3560	262
	D	3837	1.070
	D	3409	1.109
	D	3553	2.033
	D	2971	1.639
	D	2980	131
	E	11866	37
	E	7123	6.000
	E	5020	43.476
	E	8394	17.760
	E	8398	9.780
	E	8401	42
	E	8402	13
	E	8399	14.659
	E	14807	222
	E	8409	16.565
	E	8410	220
	E	11087	532
	E	14734	60
	E	14837	149
	E	10576	9.590
	E	7170	2.861
	E	5205	529
	E	14825	3.958
	E	11086	11.680
	E	14829	14.063
	E	14831	771
<b>Totaal Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</b>			<b>159.211</b>
<b>D.A. Baan</b>			
	E	9978	8.955
	E	9977	2.995
	E	9979	7.505
<b>Totaal D.A. Baan</b>			<b>19.455</b>
<b>Progam de Baak B.V.</b>			
	E	9995	27.627
<b>Totaal Progam de Baak B.V.</b>			<b>27.627</b>
<b>Waterschap Hollandse Delta B.V.</b>			
	E	9522	4.989
	E	8400	5.453
	E	11505	1.522
	E	12008	701
<b>Totaal Waterschap Hollandse Delta</b>			<b>12.665</b>
<b>De Staat (infra &amp; milieu)</b>			
	E	11506	400
<b>Totaal De Staat (infra &amp; milieu)</b>			<b>400</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>219.358</b>

Tabel 1: Percelen en grondeigendommen binnen exploitatiegrenzen

## Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels over de werken en werkzaamheden

Bij de vaststelling van het moederexploitatieplan zijn geen regels opgenomen. Mogelijk worden bij een herziening van het exploitatieplan wel regels opgenomen. Daarom is er een hoofdstuk voor regels gereserveerd.

## Hoofdstuk 5 De exploitatieopzet

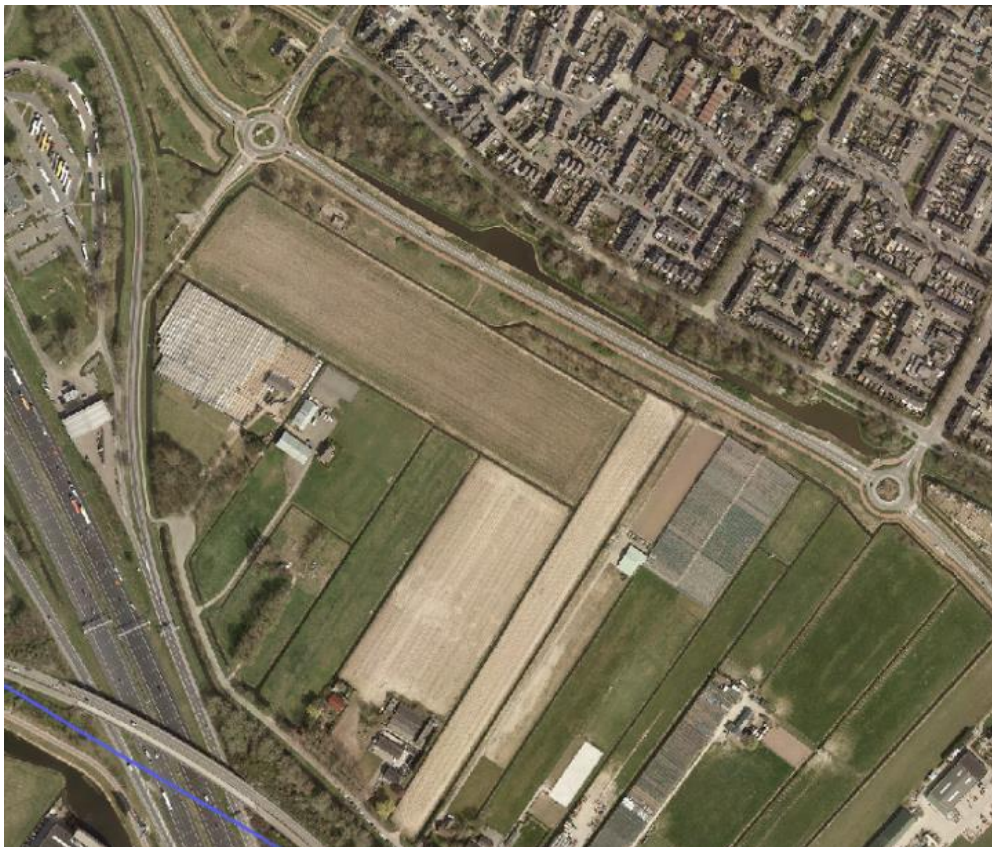
Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2016 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

### 5.1 Ruimtegebruik

#### Huidig ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is op onderstaande luchtfoto te zien. De westelijk in het plangebied gelegen kassen, ten zuiden van de rotonde Ambachtsezoom/Reeweg zijn inmiddels gesloopt.



Figuur 1 Huidig ruimtegebruik Ambachtsezoom, (bron: Drechtmaps 2016)

De in paragraaf 5.2 te noemen ruimtegebruikskarten geven het toekomstige ruimtegebruik weer.

### 5.2 Ruimtegebruik per eigendomssituatie

Als beschreven in paragraaf 3 is de grond binnen het exploitatiegebied in handen van 5 verschillende grondeigenaren.

Op de "Ruimtegebruikskarten" is de verdeling van het uitgifbare gebied en het openbaar gebied per grondeigendom inzichtelijk gemaakt, zie bijlage 3 b t/m f. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik cijfermatig (oppervlakte) weergegeven.

Toekomstig ruimtegebruik naar eigenaar (oppervlakte in m <sup>2</sup> )					
Eigenaar	Totale oppervlakte	Uitgifbaar gebied	Groen	Water	Verharding
Gemeente	159.211	116.049	8.570	10.836	23.756
Baan	19.455	14.676	1.190	1.360	2.229
Progam	27.627	21.556	1.517	1.215	3.339
Waterschap	12.665	3.235	1.420	6.838	1.172
Rijkswaterstaat	400	0	30	359	11
<b>TOTAAL</b>	<b>219.358</b>	<b>155.516</b>	<b>12.727</b>	<b>20.608</b>	<b>30.507</b>

Tabel 2 Eigenaren in het plangebied

## 5.3 Programma

Het exploitatieplan gaat uit van het volgende bouwprogramma:

Programma	Oppervlakte uitgifbaar in m <sup>2</sup>
Bedrijven Groene Etalage	40.138
Bedrijven Werk- en Daklandschap	89.690
Bedrijven Woon- / en Werktuinen	14.726
Bedrijven Zichtlocaties	10.962
<b>TOTAAL</b>	<b>155.516</b>

Tabel 3 Programma bedrijvenpark Ambachtsezoom

Het programma is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan behorende bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

## 5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en is om die reden een toerekening van 100 % van de kosten proportioneel. De geraamde bedragen hebben allen prijspeil 1-1-2016.

### 5.4.1. Inbrengwaarden gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a Bro)

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

(zie art. 6.2.3 Bro a t/m d)

Voor het opstellen van de grondexploitatie en de exploitatieplanberekening voor Ambachtsezoom heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de inbrengwaarde van de gronden laten taxeren.

Deze taxatie is uitgevoerd door F.C.L.G. Schavemaker en T.A. te Winkel van het bureau Gloudemans B.V. op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro, conform de wettelijke waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde ten behoeve van een exploitatieplan. Het taxatierapport kent de waardebepaling met prijspeil 2016.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Eigenaar	Toelichting	Oppervlakte	Waarde	Kosten vrijmaken rechten	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
<b>Gemeente Hen</b>	<b>Totaal</b>	<b>159.211,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 7.333.351,00</b>
	Openbaar	6.281,00	m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 1,00	
	Complexprijs	125.390,00	m <sup>2</sup>	€ 5.015.600,00	€ 5.015.600,00	
	Vigerende bestemming	27.540,00	m <sup>2</sup>	€ 2.317.750,00	€ 2.317.750,00	
<b>Progam De Ba</b>	<b>Totaal</b>	<b>27.627,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 1.130.080,00</b>
	Complexprijs	27.627,00	m <sup>2</sup>	€ 1.105.080,00	€ 25.000,00	€ 1.130.080,00
					€ -	
<b>De heer D.A. B.</b>	<b>Totaal</b>	<b>19.455,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 853.200,00</b>
	Vigerende bestemming	19.455,00	m <sup>2</sup>	€ 778.200,00	€ 75.000,00	€ 853.200,00
					€ -	
<b>Waterschap Ho</b>	<b>Totaal</b>	<b>12.665,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 176.001,00</b>
	Openbaar	8.265,00	m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 1,00	
	complex	4.400,00	m <sup>2</sup>	€ 176.000,00	€ 176.000,00	
					€ -	
<b>De Staat</b>	<b>Totaal</b>	<b>400,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 1,00</b>
	openbaar	400,00	m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 1,00	
					€ -	
<b>Totaal</b>		<b>219.358,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			<b>€ 9.492.633,00</b>

Tabel 4: Inbrengwaarde per grondeigenaar

#### 5.4.2 Inbrengwaarden te slopen opstellen (artikel 6.2.3.b Bro)

In de taxatie van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de waarde van de te slopen opstellen.

#### 5.4.3 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)

In de taxatie van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

#### 5.4.4 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van opstellen in het gebied. Vanuit de fictie dat de gemeente de grondexploitatie voert worden deze kosten los van de raming van de inbrengwaarden opgevoerd. De sloopkosten worden van de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken, als de gronden vrij van opstellen geleverd worden.

De totale gemaakte kosten bedragen per 1-1-2016 € 170.366,-. Voor de sloopwerkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden wordt € 37.616,- geraamd.

#### 5.4.5 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten voor het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten.

Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De totale gemaakte onderzoekskosten bedragen per 1-1-2016 ca € 106.786,-, deze kosten zijn bijvoorbeeld gemaakt voor archeologische onderzoek zoals het bureauonderzoek naar een bunker in het plangebied, uitgevoerd door RAAP in 2015. Een aantal onderzoeken dienen nog uitgevoerd te worden zoals het sleufgravenonderzoek. Voor de onderzoeken die nog uitgevoerd dienen te worden wordt € 21.915,- geraamd, dat brengt het totaal aan onderzoekskosten op € 128.701,-

#### 5.4.6 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Met deze kosten wordt bedoeld de kosten van bodemsanering; het dempen van oppervlaktewateren; het verrichten van grondwerken; met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven. De gemaakte kosten voor bodemsanering bedragen per 1-1-2016 € 3.328,-. Enkele bodemsaneringsopgaven zijn reeds in uitvoering. Dit maakt het mogelijk het werkelijke bedrag van de opdracht in het exploitatieplan te ramen. Er wordt rekening gehouden met een bedrag van € 51.377,- aan nog te maken kosten voor bodemsanering.

Voor enkele locaties dient het bodemonderzoek nog uitgevoerd te worden, pas aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek kan een raming van de saneringsopgave gemaakt worden.

#### 5.4.7 Bouw- en gebruiksrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) en tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Tot de kosten bedoeld in artikel 6.2.4.c./artikel 6.2.4.g worden gerekend het geheel van grondwerken; aanleg van nutsvoorzieningen; riolering; verharding, kunstwerken en water; groenvoorzieningen; openbare verlichting & brandkranen en micromilieu. Tot de kosten in artikel 6.2.4.k Bro wordt bedoeld de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;

Alle kosten die onder deze categorie vallen worden geheel ten behoeve van het toekomstige bedrijventerrein Ambachtsezoom gemaakt, waarmee deze 100% zijn toe te rekenen aan het voorliggend exploitatieplan.

Per 1-1-2016 bedragen de gemaakte kosten voor bouw- en gebruikrijp maken en tijdelijk beheer € 26.396,-. Voor de werkzaamheden die nog uitgevoerd dienen te worden wordt rekening gehouden met een bedrag van € 9.400.208,-.

#### 5.4.8 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)

De plankosten zijn onderverdeeld in de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, de bijbehorende gemeentelijke apparaatskosten en de kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

De opgenomen plankosten zijn bepaald met toepassing van de ontwerpregeling plankosten exploitatieplan. Het concept van deze ministeriële regeling is op 10 januari 2010 vastgesteld voor internetconsultatie. Voor het exploitatieplan is gewerkt met dit concept. Indien in de definitieve regeling wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van dit concept, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. De hiervoor ontworpen plankostenscan raamt de plankosten bij ruimtelijke opgaven op product en of activiteitsniveau, waarbij rekening wordt gehouden met de complexiteit van de opgave.

Een aanpassing van de vastgestelde plankosten is denkbaar wanneer de kosten voor brm/wrm aangepast worden in een herziening van het exploitatieplan. Voor het overige zijn de plankosten forfaitair en hierover vindt geen nacalculatie plaats.

Plankosten (art. 6.2.4.g.h.i.j. Bro)	
Omschrijving	Te verhalen plankosten
Vererving	145.200
Stedenbouw	225.000
Ruimtelijke ordening	95.985
Civiele en cultuurtechniek	1.593.598
Landmeten/vastgoedinformatie	50.954
Communicatie	0
Gronduitgifte	244.000
Management	928.362
Planeconomie	273.245
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.556.344</b>

Tabel 5: Resultaat plankostenscan

#### 5.4.9 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Ingevolge het Bro is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken. Het bedrag aan rentekosten uit tabel 8 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (boekwaarde) in het ontwikkelingsgebied Ambachtsezoom. Per 1-1-2016 is reeds een bedrag van € 337.121,- aan rentekosten gerealiseerd.

#### 5.4.10. Niet-verrekenbare B.T.W. (artikel 6.2.4.m Bro)

Betaalde B.T.W. die de gemeente niet kan terugvorderen en die de gemeente ook niet gecompenseerd kan krijgen uit het B.T.W.-compensatiefonds, wordt ingevolge het Bro tot de verhaalbare kosten gerekend. Het betreft betaalde B.T.W. die betrekking heeft op de grondexploitatie Ambachtsezoom.

Per 1-1-2016 is een bedrag van € 162.298,- aan niet-verrekenbare B.T.W. gerealiseerd. Er worden in deze kostensoort geen kosten meer verwacht.

#### 5.4.11. Planschade (art. 6.2.4.l Bro)

Voor het bestemmingsplan Ambachtsezoom is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De kosten van planschade worden op nihil geraamd.

## 5.5 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 Bro onderscheidt de opbrengsten van de grondexploitatie in twee posten:

1. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgifbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondprijsstelling wordt van alle uitgifbare m<sup>2</sup> grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.

2. Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

### 5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

Voor het bepalen van de grondopbrengsten in het exploitatieplan is het te realiseren programma in tabel 11 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de ruimtegebruikskaart gehanteerd, zoals opgenomen in bijlage 3a. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 6a wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende is de uitgiftecategorie werk- en daklandschap op 1,00 gezet. De overige uitgifte categorieën worden hier tegen afgezet. De wegingsfactor per m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met het totaal te realiseren oppervlakte bedrijfsgrond in deze categorie resulteert in het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen eenheden 162.225.

Basiseenheid	Grondprijs	Gewichtsfactor
Bedrijven Groene Etalage	€ 225	1,07
Bedrijven Werk-/ Daklandschap	€ 210	1,00
Bedrijven zone C woon- werktuinen	€ 225	1,07
Bedrijven zichtlocaties	€ 260	1,24

Tabel 6a uitgifte categorieën en wegingsfactor

GEWOGEN EENHEDEN					
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40.138	225,00	1,07	43.005
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63.513	210,00	1,00	63.513
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5.976	225,00	1,07	6.403
Gemeente	Kavels Zichtzone	6.422	260,00	1,24	7.951
					<b>120.872</b>
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12.211	210,00	1,00	12.211
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2.465	260,00	1,24	3.052
					<b>15.263</b>
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12.806	210,00	1,00	12.806
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8.750	225,00	1,07	9.375
					<b>22.181</b>
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1.160	210,00	1,07	1.243
Waterschap	Kavels Zichtzone	2.075	260,00	1,24	2.569
					<b>3.812</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>155.516</b>			<b>162.128</b>

Tabel 6b Overzicht gewogen eenheden naar eigendom en uitgiftecategorie

### 5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

In het exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom zijn geen subsidies en bijdragen derden van toepassing.

### 5.5.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel 7 zijn aan de hand van de ruimtegebruikskaart en de grondwaarde per m<sup>2</sup> per uitgiftecategorie de totale grondopbrengsten berekend.



Grondopbrengsten per eigendom				
Eigendom	Functie	Oppervlakte uitgeefbaar (m <sup>2</sup> )	Grondprijs/m <sup>2</sup>	Totale opbrengsten per eigenaar
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40138	€ 225,00	€ 9.031.050
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63513	€ 210,00	€ 13.337.730
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5976	€ 225,00	€ 1.344.600
Gemeente	Kavels Zichtzone	6422	€ 260,00	€ 1.669.720
<b>Totaal gemeente</b>		<b>116049</b>		<b>€ 25.383.100</b>
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12211	€ 210,00	€ 2.564.310
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2465	€ 260,00	€ 640.900
<b>Totaal Dhr. Baan</b>		<b>14676</b>		<b>€ 3.205.210</b>
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12806	€ 210,00	€ 2.689.260
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8750	€ 225,00	€ 1.968.750
<b>Totaal Progam</b>		<b>21556</b>		<b>€ 4.658.010</b>
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1160	€ 210,00	€ 243.600
Waterschap	Kavels Zichtzone	2075	€ 260,00	€ 539.500
<b>Totaal Waterschap</b>		<b>3235</b>		<b>€ 783.100</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>155.516</b>		<b>34.029.420</b>

Tabel 7 Grondwaarde per eigenaar en uitgiftecategorie

## 5.7 Resultaat

In deze paragraaf wordt het resultaat van het exploitatieplan gepresenteerd.

### 5.7.1 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en opbrengsten met de daarbij gepaarde rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente toerekening	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rentepercentage contant maken	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel 8: Gehanteerde parameters in het exploitatieplan

### 5.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Uitgaande van de omvang van het plan en beleidsmatige randvoorwaarden worden de kosten en opbrengsten over een periode van 11 jaar gefaseerd.

Voorafgaand aan de uitgifte worden de gronden bouwrijp gemaakt en het gebruikrijp maken vindt na afloop van de gronduitgifte plaats.

### 5.7.3 Netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

<b>Resultaat exploitatieplan Ambachtseizoen</b>			
<b>Kosten</b>			
<b>INBRENGWAARDEN</b>		<b>Startwaarde</b>	<b>Contante waarde 1-1-2016</b>
Art. 6.2.3 a t/m c	Gemeente	€ 7.333.351	€ 7.333.351
	Baan	€ 853.200	€ 853.200
	Progam	€ 1.130.080	€ 1.130.080
	Waterschap	€ 176.001	€ 176.001
	Rijkswaterstaat	€ 1	€ 1
<b>OVERIGE KOSTENSOORTEN</b>		<b>Startwaarde</b>	<b>Contante waarde 1-1-2016</b>
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarden gronden en opstallen	€ 9.492.633	€ 9.492.633
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 207.982	€ 207.982
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 128.701	€ 128.701
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 54.705	€ 54.705
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 6.467.622	€ 6.467.622
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 2.958.982	€ 2.958.982
Art. 6.2.4.c Bro	Groen/Water	€ 81.244	€ 81.244
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting & brandkranen	€ 305.776	€ 305.776
Art. 6.2.4.e Bro / Art. 6.2.5 c t/m e	Plankosten	€ 3.556.343	€ 3.556.343
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Niet verrekenbare BTW	€ 162.298	€ 162.298
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Overige goederen en diensten	€ -	€ -
<b>TOTAAL KOSTEN</b>		<b>€ 23.416.286</b>	<b>€ 23.416.286</b>
<b>Opbrengsten</b>			
<b>OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN</b>		<b>Startwaarde</b>	<b>Contante waarde 1-1-2016</b>
Gemeente		€ 25.383.100	€ 25.019.968
Baan		€ 3.205.210	€ 3.159.356
Progam		€ 4.658.010	€ 4.591.372
Waterschap		€ 783.100	€ 771.897
Rijkswaterstaat		€ -	€ -
<b>OVERIGE OPBRENGSTEN</b>			
	Bijdragen en subsidies	€ -	€ -
	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	€ -	€ -
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>		<b>€ 34.029.420</b>	<b>€ 33.542.593</b>
<b>SALDO (VOORDELIG)</b>		<b>€ 10.613.135-</b>	<b>€ 10.126.307-</b>

Tabel 9: Resultaat exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtseizoen

## 5.8 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	
Totaal kosten	€ 23.416.286
Opbrengsten totaal	€ 33.542.593
Minus bijdragen	€ -
Drempel opbrengsten	€ 33.542.593
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 23.416.286

Tabel 10: Maximaal te verhalen kosten

## 5.9 Berekening exploitatiebijdrage

<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	
Totaal kosten	€ 23.416.286
Gewogen eenheden	€ 162.128
Expl.bijdrage per gewogen eenheid	€ 144,43

Tabel 11: Berekening exploitatiebijdrage



### 5.9.1 Exploitatiebijdrage per eigenaar/exploitant

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE						Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden		
						€	144,43
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40.138	225,00	1,07	43.005		€ 6.211.260
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63.513	210,00	1,00	63.513		€ 9.173.253
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5.976	225,00	1,07	6.403		€ 924.772
Gemeente	Kavels Zichtzone	6.422	260,00	1,24	7.951		€ 1.148.379
							€ 17.457.663

Tabel 12: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Gemeente

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE			
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie
Gemeente	Kavels Groene Etalage	€ 6.211.260	€ 2.578.157
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	€ 9.173.253	€ 4.079.587
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	€ 924.772	€ 383.852
Gemeente	Kavels Zichtzone	€ 1.148.379	€ 412.500
		€ 17.457.663	€ 7.454.096

Tabel 12a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Gemeente

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE						Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden		
						€	144,43
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12.211	210,00	1,00	12.211		€ 1.763.648
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2.465	260,00	1,24	3.052		€ 440.790
							€ 2.204.438

Tabel 13: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Dhr. Baan

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE			
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 1.763.648	€ 724.342
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	€ 440.790	€ 146.221
		€ 2.204.438	€ 870.563

Tabel 13a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Dhr. Baan

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE						Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden		
						€	144,43
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12.806	210,00	1,00	12.806		€ 1.849.585
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8.750	225,00	1,07	9.375		€ 1.354.042
							€ 3.203.626

Tabel 14: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Progam de Baak

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE			
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 1.849.585	€ 671.359
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	€ 1.354.042	€ 458.721
		€ 3.203.626	€ 1.130.080

Tabel 14a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Progam de Baak

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE							
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m²)	Grondwaarde (€/m²)	Gewicht	Totaal gewogen eenheden	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
						€ 144,43	
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1.160	210,00	1,07	1.243		€ 179.507
Waterschap	Kavels Zichtzone	2.075	260,00	1,24	2.569		€ 371.050
					3.812		€ 550.558

Tabel 15: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Waterschap

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE				
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie	Te betalen exploitatiebijdrage gecorrigeerd voor inbrengwaarde
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 179.507	€ 63.110	€ 116.397
Waterschap	Kavels Zichtzone	€ 371.050	€ 112.891	€ 258.159
		€ 550.558	€ 176.001	€ 374.557

Tabel 15a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Waterschap

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlage bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

### Toelichting bijlagen deel A

#### 1. Verbeelding van het bestemmingplan

De bestemmingsplankaart geeft aan op welk bestemmingsplan het exploitatiegebied betrekking heeft. De verbeelding heeft (samen met de regels) voor de toepassing van het bestemmingsplan een juridisch bindende werking. Voor de toepassing van het exploitatieplan heeft de verbeelding een toelichtende functie.

#### 2. Kaart exploitatiegrenzen en kadastrale aanduidingen

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en welke kadastrale percelen (gedeeltelijk) tot het exploitatiegebied behoren. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. In dat opzicht is de kaart bindend (zie toelichting op bijlagen deel B).

#### 3a. Kaart ruimtegebruik totaal

De kaart "ruimtegebruik totaal" geeft het voorgenomen ruimtegebruik aan. De kaart is niet bindend in die zin dat eigenaren niet verplicht zijn te realiseren conform de daarin opgenomen uitgiftecategorieën. Die categorieën zijn wel leidend voor de berekende exploitatiebijdragen.

*3b. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Gemeente*

*3c. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Dhr. Baan*

*3d. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Progam de Baak*

*3e. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Waterschap*

*3f. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Rijkswaterstaat*

Bovengenoemde kaarten laten het voorgenomen ruimtegebruik zien binnen de verschillende eigendomsgrenzen van de grondeigenaren binnen het exploitatiegebied.

#### 4a. Taxatierapport inbrengwaarden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Gloudemans. Het taxatierapport van de inbrengwaarden van gronden gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Ambachtsezoom' gemeente Hendrik-Ido-Ambacht opgesteld door F.C.L.G. Schavemaker en T.A. te Winkel van het bureau Gloudemans B.V. is opgenomen in bijlage 4a.

#### 4b. Herziening taxatie De Baak 26, 28 en 30

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 11 juli 2018 is de taxatie van de inbrengwaarden van De Baak 26, 28 en 30 opnieuw beoordeeld. De notitie van Gloudemans bevat een nadere toelichting op de herziening en is opgenomen als bijlage 4b.

#### 5. Resultaat plankostenscan

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan uitgevoerd. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de plankosten. Het resultaat van de plankostenscan is opgenomen in bijlage 5.

6. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming geeft een gedetailleerd inzicht in de manier waarop de hoogte van deze kosten in het exploitatieplan zijn bepaald. De civiel- en cultuurtechnische kostenraming is in bijlage 6 opgenomen en heeft een toelichtende functie.

#### 7. Planschade risicoanalyse

Ten behoeve van de kostenraming in het exploitatieplan is een planschade risicoanalyse uitgevoerd.

## **Toelichting bijlage deel B**

### *1. Kaart exploitatiegrenzen en kadastrale aanduidingen bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A paragraaf 1.5. De kaart is bindend. Binnen deze begrenzing worden de exploitatiebijdragen bepaald.

## **Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting**

### *1 Verbeelding van het bestemmingplan, bijlage 1*

### *2 Kaart exploitatiegrenzen en kadastrale aanduidingen*

### *3a. Kaart ruimtegebruik totaal*

### *3b. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: gemeente*

### *3c. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Dbr. Baan*

### *3d. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Progam de Baak*

### *3e. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Waterschap*

### *3f. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Rijkswaterstaat*

### *4a Taxatierapport inbrengwaarden*

### *4b. Herziening taxatie De Baak 26, 28 en 30*

### *5 Resultaat plankostenscan*

### *6 Civiel- en cultuurtechnische kostenraming*

### *7 Planschade risicoanalyse*

# Deel B Het exploitatieplan

## 1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegrenzen en ruimtegebruik, bijlage 1.

## 2 Regels (gereserveerd)

## 3 Exploitatieopzet

Inbrengwaarde per eigendom			
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte (m2)
<b>Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</b>			
	D	3560	262
	D	3837	1.070
	D	3409	1.109
	D	3553	2.033
	D	2971	1.639
	D	2980	131
	E	11866	37
	E	7123	6.000
	E	5020	43.476
	E	8394	17.760
	E	8398	9.780
	E	8401	42
	E	8402	13
	E	8399	14.659
	E	14807	222
	E	8409	16.565
	E	8410	220
	E	11087	532
	E	14734	60
	E	14837	149
	E	10576	9.590
	E	7170	2.861
	E	5205	529
	E	14825	3.958
	E	11086	11.680
	E	14829	14.063
	E	14831	771
<b>Totaal Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht</b>			<b>159.211</b>
<b>D.A. Baan</b>			
	E	9978	8.955
	E	9977	2.995
	E	9979	7.505
<b>Totaal D.A. Baan</b>			<b>19.455</b>
<b>Progam de Baak B.V.</b>			
	E	9995	27.627
<b>Totaal Progam de Baak B.V.</b>			<b>27.627</b>
<b>Waterschap Hollandse Delta B.V.</b>			
	E	9522	4.989
	E	8400	5.453
	E	11505	1.522
	E	12008	701
<b>Totaal Waterschap Hollandse Delta</b>			<b>12.665</b>
<b>De Staat (infra &amp; milieu)</b>			
	E	11506	400
<b>Totaal De Staat (infra &amp; milieu)</b>			<b>400</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>219.358</b>

Tabel 1: Percelen en grondeigendommen binnen exploitatiegrenzen

Toekomstig ruimtegebruik naar eigenaar (oppervlakte in m <sup>2</sup> )					
Eigenaar	Totale oppervlakte	Uitgeefbaar gebied	Groen	Water	Verharding
Gemeente	159.211	116.049	8.570	10.836	23.756
Baan	19.455	14.676	1.190	1.360	2.229
Program	27.627	21.556	1.517	1.215	3.339
Waterschap	12.665	3.235	1.420	6.838	1.172
Rijkswaterstaat	400	0	30	359	11
<b>TOTAAL</b>	<b>219.358</b>	<b>155.516</b>	<b>12.727</b>	<b>20.608</b>	<b>30.507</b>

Tabel 1 Eigenaren in het plangebied

Programma	Oppervlakte uitgeefbaar in m <sup>2</sup>
Bedrijven Groene Etalage	40.138
Bedrijven Werk- en Daklandschap	89.690
Bedrijven Woon- / en Werktuinen	14.726
Bedrijven Zichtlocaties	10.962
<b>TOTAAL</b>	<b>155.516</b>

Tabel 3 Programma Bedrijvenpark Ambachtsezoom

Eigenaar	Toelichting	Oppervlakte	Waarde	Kosten vrijmaken rechten	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
<b>Gemeente Hen Totaal</b>		<b>159.211,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 7.333.351,00</b>
	Openbaar	6.281,00 m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00	
	Complexprijs	125.390,00 m <sup>2</sup>	€ 5.015.600,00		€ 5.015.600,00	
	Vigerende bestemming	27.540,00 m <sup>2</sup>	€ 2.317.750,00		€ 2.317.750,00	
<b>Program De Baar Totaal</b>		<b>27.627,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 1.130.080,00</b>
	Complexprijs	27.627,00 m <sup>2</sup>	€ 1.105.080,00	€ 25.000,00	€ 1.130.080,00	
<b>De heer D.A. B. Totaal</b>		<b>19.455,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 853.200,00</b>
	Vigerende bestemming	19.455,00 m <sup>2</sup>	€ 778.200,00	€ 75.000,00	€ 853.200,00	
<b>Waterschap Ho Totaal</b>		<b>12.665,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 176.001,00</b>
	Openbaar	8.265,00 m <sup>2</sup>	€ 1,00		€ 1,00	
	complex	4.400,00 m <sup>2</sup>	€ 176.000,00		€ 176.000,00	
<b>De Staat Totaal</b>		<b>400,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 1,00</b>
	openbaar	400,00 m <sup>2</sup>	€ 1,00		€ 1,00	
<b>Totaal</b>		<b>219.358,00 m<sup>2</sup></b>				<b>€ 9.492.633,00</b>

Tabel 4: Inbrengwaarde per grondeigenaar

Plankosten (art. 6.2.4.g.h.i.j. Bro)	
Omschrijving	Te verhalen plankosten
Verwerving	145.200
Stedenbouw	225.000
Ruimtelijke ordening	95.985
Civiele en cultuurtechniek	1.593.598
Landmeter/vastgoedinformatie	50.954
Communicatie	0
Gronduitgifte	244.000
Management	928.362
Planeconomie	273.245
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.556.344</b>

Tabel 5: Resultaat plankosten-scan

Basiseenheid	Grondprijs	Gewichtsfactor
Bedrijven Groene Etalage	€ 225	1,07
Bedrijven Werk- / Daklandschap	€ 210	1,00
Bedrijven zone C woon- werktuinen	€ 225	1,07
Bedrijven zichtlocaties	€ 260	1,24

Tabel 6a uitgifte categorieën en wegingsfactor.

GEWOGEN EENHEDEN					
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40.138	225,00	1,07	43.005
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63.513	210,00	1,00	63.513
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5.976	225,00	1,07	6.403
Gemeente	Kavels Zichtzone	6.422	260,00	1,24	7.951
					<b>120.872</b>
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12.211	210,00	1,00	12.211
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2.465	260,00	1,24	3.052
					<b>15.263</b>
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12.806	210,00	1,00	12.806
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8.750	225,00	1,07	9.375
					<b>22.181</b>
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1.160	210,00	1,07	1.243
Waterschap	Kavels Zichtzone	2.075	260,00	1,24	2.569
					<b>3.812</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>155.516</b>			<b>162.128</b>

Tabel 6b Overzicht gewogen eenheden naar eigendom en uitgiftecategorie

Grondopbrengsten per eigendom				
Eigendom	Functie	Oppervlakte uitgeefbaar (m <sup>2</sup> )	Grondprijs/m <sup>2</sup>	Totale opbrengsten per eigenaar
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40138	€ 225,00	€ 9.031.050
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63513	€ 210,00	€ 13.337.730
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5976	€ 225,00	€ 1.344.600
Gemeente	Kavels Zichtzone	6422	€ 260,00	€ 1.669.720
<b>Totaal gemeente</b>		<b>116049</b>		<b>€ 25.383.100</b>
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12211	€ 210,00	€ 2.564.310
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2465	€ 260,00	€ 640.900
<b>Totaal Dhr. Baan</b>		<b>14676</b>		<b>€ 3.205.210</b>
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12806	€ 210,00	€ 2.689.260
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8750	€ 225,00	€ 1.968.750
<b>Totaal Progam</b>		<b>21556</b>		<b>€ 4.658.010</b>
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1160	€ 210,00	€ 243.600
Waterschap	Kavels Zichtzone	2075	€ 260,00	€ 539.500
<b>Totaal Waterschap</b>		<b>3235</b>		<b>€ 783.100</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>155.516</b>		<b>34.029.420</b>

Tabel 7 Grondwaarde per eigenaar en uitgiftecategorie

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kostenstijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente toerekening	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rentepercentage contant maken	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel 8: Gehanteerde parameters in het exploitatieplan

Resultaat exploitatieplan Ambachtseizoen			
Kosten			
INBRENGWAARDEN		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2016
Art. 6.2.3 a t/m c	Gemeente	€ 7.333.351	€ 7.333.351
	Baan	€ 853.200	€ 853.200
	Progam	€ 1.130.080	€ 1.130.080
	Waterschap	€ 176.001	€ 176.001
	Rijkswaterstaat	€ 1	€ 1
OVERIGE KOSTENSOORTEN		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2016
Art. 6.2.3.a t/m c Bro	Inbrengwaarden gronden en opstallen	€ 9.492.633	€ 9.492.633
Art. 6.2.3.d Bro	Sloopkosten	€ 207.982	€ 207.982
Art. 6.2.4.a Bro	Onderzoekskosten	€ 128.701	€ 128.701
Art. 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 54.705	€ 54.705
Art. 6.2.4.c Bro	Bouwrijp maken	€ 6.467.622	€ 6.467.622
Art. 6.2.4.c Bro	Woonrijp maken	€ 2.958.982	€ 2.958.982
Art. 6.2.4.c Bro	Groen/Water	€ 81.244	€ 81.244
Art. 6.2.4.c Bro	Openbare verlichting & brandkranen	€ 305.776	€ 305.776
Art. 6.2.4.e Bro / Art. 6.2.5 c t/m e	Plankosten	€ 3.556.343	€ 3.556.343
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Niet verrekenbare BTW	€ 162.298	€ 162.298
Art. 6.2.4. f t/m j Bro	Overige goederen en diensten	€ -	€ -
<b>TOTAAL KOSTEN</b>		<b>€ 23.416.286</b>	<b>€ 23.416.286</b>
Opbrengsten			
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN		Startwaarde	Contante waarde 1-1-2016
Gemeente		€ 25.383.100	€ 25.019.968
Baan		€ 3.205.210	€ 3.159.356
Progam		€ 4.658.010	€ 4.591.372
Waterschap		€ 783.100	€ 771.897
Rijkswaterstaat		€ -	€ -
OVERIGE OPBRENGSTEN			
	Bijdragen en subsidies	€ -	€ -
	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	€ -	€ -
<b>TOTAAL OPBRENGSTEN</b>		<b>€ 34.029.420</b>	<b>€ 33.542.593</b>
<b>SALDO (VOORDELIG)</b>		<b>€ 10.613.135-</b>	<b>€ 10.126.307-</b>

Tabel 9: Resultaat exploitatieplan Bedrijvenpark Ambachtseizoen

Maximaal te verhalen kosten	
Totaal kosten	€ 23.416.286
Opbrengsten totaal	€ 33.542.593
Minus bijdragen	€ -
Drempel opbrengsten	€ 33.542.593
Te verhalen kosten o.b.v. opbrengsten	€ 23.416.286

Tabel 10: Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten	
Totaal kosten	€ 23.416.286
Gewogen eenheden	€ 162.128
Expl.bijdrage per gewogen eenheid	€ 144,43

Tabel 11: Berekening exploitatiebijdrage

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE							
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
						€ 144,43	
Gemeente	Kavels Groene Etalage	40.138	225,00	1,07	43.005		€ 6.211.260
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	63.513	210,00	1,00	63.513		€ 9.173.253
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	5.976	225,00	1,07	6.403		€ 924.772
Gemeente	Kavels Zichtzone	6.422	260,00	1,24	7.951		€ 1.148.379
					<b>120.872</b>		<b>€ 17.457.663</b>

Tabel 12: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Gemeente



EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE				
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie	Te betalen exploitatiebijdrage gecorrigeerd voor inbrengwaarde
Gemeente	Kavels Groene Etalage	€ 6.211.260	€ 2.578.157	€ 3.633.103
Gemeente	Kavels Werk-/ Daklandschap	€ 9.173.253	€ 4.079.587	€ 5.093.666
Gemeente	Kavels Woon-/Werktuinen	€ 924.772	€ 383.852	€ 540.919
Gemeente	Kavels Zichtzone	€ 1.148.379	€ 412.500	€ 735.879
		€ 17.457.663	€ 7.454.096	€ 10.003.567

Tabel 12a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Gemeente

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE							
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	12.211	210,00	1,00	12.211	€ 144,43	€ 1.763.648
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	2.465	260,00	1,24	3.052		€ 440.790
					15.263		€ 2.204.438

Tabel 13: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Dhr. Baan

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE				
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie	Te betalen exploitatiebijdrage gecorrigeerd voor inbrengwaarde
Dhr. Baan	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 1.763.648	€ 724.342	€ 1.039.307
Dhr. Baan	Kavels Zichtzone	€ 440.790	€ 146.221	€ 294.569
		€ 2.204.438	€ 870.563	€ 1.333.876

Tabel 13a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Dhr. Baan

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE							
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	12.806	210,00	1,00	12.806	€ 144,43	€ 1.849.585
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	8.750	225,00	1,07	9.375		€ 1.354.042
					22.181		€ 3.203.626

Tabel 14: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Progam de Baak

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE				
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie	Te betalen exploitatiebijdrage gecorrigeerd voor inbrengwaarde
Progam	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 1.849.585	€ 671.359	€ 1.178.226
Progam	Kavels Woon-/Werktuinen	€ 1.354.042	€ 458.721	€ 895.320
		€ 3.203.626	€ 1.130.080	€ 2.073.546

Tabel 14a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Progam de Baak

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE							
Eigendom	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar per eigendom (m <sup>2</sup> )	Grondwaarde (€/m <sup>2</sup> )	Gewicht	Totaal gewogen eenheden	Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	Te betalen exploitatiebijdrage
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	1.160	210,00	1,07	1.243	€ 144,43	€ 179.507
Waterschap	Kavels Zichtzone	2.075	260,00	1,24	2.569		€ 371.050
					3.812		€ 550.558

Tabel 15: Gewogen eenheden en exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie: Waterschap

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR EN UITGIFTECATEGORIE GECORRIGEERD VOOR INBRENGWAARDE				
Eigendom	Categorie	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde naar rato van oppervlakte van categorie	Te betalen exploitatiebijdrage gecorrigeerd voor inbrengwaarde
Waterschap	Kavels Werk-/Daklandschap	€ 179.507	€ 63.110	€ 116.397
Waterschap	Kavels Zichtzone	€ 371.050	€ 112.891	€ 258.159
		€ 550.558	€ 176.001	€ 374.557

Tabel 15a: Exploitatiebijdrage per eigenaar en uitgiftecategorie gecorrigeerd voor inbrengwaarde: Waterschap

## 4 Het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

- 1 Kaart exploitatiegrenzen en kadastrale aanduidingen, bijlage 2
- 2 Kaart ruimtegebruik totaal, bijlage 3a
3. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Gemeente, bijlage 3b
4. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Dhr. Baan, bijlage 3c
5. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Progam de Baak, bijlage 3d
6. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Waterschap, bijlage 3e
7. Kaart ruimtegebruik per eigenaar: Rijkswaterstaat, bijlage 3f